

# PROPIETARIO/ARRENDATARIO

---

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### ¿QUÉ ES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Es un contrato o un acuerdo legal obligatorio entre el propietario y el arrendatario, en el cual se le otorga al arrendatario el uso de la propiedad del propietario por un tiempo específico a cambio del pago del alquiler.



### ¿QUÉ HAY EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

En un contrato donde el propietario y el arrendatario aceptan los términos, ó reglas en efecto durante el tiempo vigente que el arrendatario utilizará la propiedad del propietario. Tales términos pueden incluir, por ejemplo la cantidad del alquiler, el plazo de tiempo que el arrendatario puede vivir en la propiedad del propietario (el término de posesión); la cantidad del depósito de seguridad, responsabilidad por el mantenimiento de la propiedad del arrendatario y/ó el propietario; y otras reglas, que describen los derechos y las responsabilidades de ambos, el propietario y el arrendatario.

*¿Cuáles son las cláusulas más comunes de un arrendamiento y las áreas problemáticas?* No se puede enfatizar suficientemente que los dos, tanto el propietario como el arrendatario deben de leer completamente y entender todas las cláusulas del contrato de arrendamiento - entender los derechos y las responsabilidades creadas por esas cláusulas - **antes de firmar** el contrato de arrendamiento. Un contrato de arrendamiento firmado por ambos, **es obligatorio para ambas partes, tanto el propietario como el arrendatario**. El arrendatario **no** tiene 3 días para residir o cancelar el acuerdo después de haber firmado el contrato de arrendamiento.

### Términos Normales de un Contrato de Arrendamiento

(Vea el Manual, página 61, *Apéndice B*, para un Modelo de un Contrato aprobado por el Condado de Boulder).

El contrato debe de incluir como mínimo los siguientes términos:

- El monto exacto del alquiler y el día que debe de pagarse
- Periodos de gracias y castigos, si los hay, por el pago tarde del alquiler
- Cuánto tiempo de vigencia tiene el contrato de arrendamiento (el término de posesión).
- Quién es responsable por los pagos de los servicios públicos
- Quién es responsable por las reparaciones menores y mayores en la propiedad de alquiler, especialmente las reparaciones de los aparatos tales como electro domésticos, plomería, calefacción y refrigeración.
- Circunstancias bajo las cuales el propietario puede entrar a la unidad – es requerido notificar al arrendatario con tiempo sobre las horas y los días, si el arrendatario debe de estar presente, emergencias, reparaciones, también el arrendatario debe ser notificado cuando el apartamento esta a la venta o disponible para ser alquilado nuevamente y si este va a ser mostrado.
- ¿Quién es responsable de remover la nieve, recolección de la basura y el cuidado del césped, etc.

 **Asegúrese que su contrato de arrendamiento explica muy claramente los derechos y las responsabilidades del dueño y del arrendatario.**

- Si el arrendatario puede subarrendar y/ó asignar el alquiler durante el término de su contrato de arrendamiento.
- Una explicación sobre las reglas del depósito de seguridad, incluyendo, por ejemplo que tan pronto se le regresará el depósito de seguridad al término de su contrato de arrendamiento y si es necesario tener una inspección al tomar posesión o entregar la propiedad con el arrendatario y el propietario.
- Prohibiciones específicas, tales como tener animales o fumar. Si no existen restricciones específicas, el arrendatario puede usar la unidad para cualquier propósito que no sea ilegal ó en violación de las ordenanzas locales y el cual no cause una molestia ó cause daños a la propiedad que esta alquilando.
- Otros acuerdos específicos entre el arrendatario y el propietario

## **Responsabilidad Mutua y de Varios**

La mayoría de los arrendamientos crean una "responsabilidad u obligación individual y mutua" entre co-arrendatarios, esto significa que **cuando más** de un arrendatario firma un contrato de arrendamiento, cada arrendatario es individualmente responsable de todas las condiciones y las responsabilidades del contrato de arrendamiento. Por ejemplo, el propietario puede demandar la cantidad entera del alquiler de cualquiera de los arrendatarios si uno de sus compañeros de la unidad se muda sin pagar el alquiler.



**Ejemplo: Los arrendatarios Troy y Todd entran en un acuerdo de alquiler con la dueña de la propiedad Leticia. Todd le da un puñetazo a la pared y le hace un agujero, el huye del pueblo sin pagar su parte del alquiler. Porque el contrato de arrendamiento indica que ellos son “colectivamente y respectivamente responsables”, Troy – así como Todd – es responsable de pagar por la reparación del daño que ha sido causado, lo mismo que por la cantidad total del alquiler que se le debe a la dueña de la propiedad Leticia.**

## **Costo de los Abogados**

La parte prevaleciente en una evicción ó cualquiera otra acción legal efectuada bajo el Estatuto de Entrada Forzada y el Estatuto de Detención tiene derecho a recuperar daños, honorarios razonables de abogados y costos. **Sin embargo, ni un propietario ó arrendatario puede recuperar honorarios de abogado a menos que el contrato de arrendamiento contenga una cláusula permitiendo la adjudicación de honorarios razonables de abogado a cualquiera de los dos individuos.** (Vea C.R.S. §13- 40-123).

## **Privacidad**

Mientras que no lo es requerido por el estatuto, una notificación razonable por parte del propietario para el acceso a la propiedad alquilada debe ser mencionada en el contrato de arrendamiento de la propiedad. Una cláusula de privacidad comúnmente le permite el acceso al propietario a la propiedad alquilada en tiempos razonables y con una notificación al arrendatario para hacer las reparaciones necesarias ó inspecciones razonables. Adicionalmente, un propietario tiene el derecho de entrar a una unidad alquilada sin dar notificación alguna en caso de emergencias. (Un ejemplo de una emergencia puede ser la inundación del apartamento después de que se rompa el calentador del agua). Si **no existe una cláusula escrita especificando cuando puede el propietario entrar a la propiedad alquilada, un arrendatario tiene el uso exclusivo de la propiedad** y no tiene que permitir el acceso al propietario. Sin embargo, si un arrendatario se niega a permitir la entrada del propietario, el arrendatario asume todas las responsabilidades y obligaciones por daños y reparaciones a la unidad alquilada, así mismo como el daño consecuente causado a otras unidades.



**Consejos para Propietarios: Un reporte de crédito y una investigación de los antecedentes criminales puede ayudar a decidir un futuro arrendamiento. Esté consiente, sin embargo, que si usted requiere que un futuro arrendatario le proporcione la información necesaria para realizar la investigación de crédito y antecedentes criminales, usted debe de requerir la misma información de todos los futuros arrendatarios. Contacte a los recursos indicados abajo para obtener más información acerca de cómo obtener estos documentos.**

**INVESTIGACIÓN DE CRÉDITO:**

**TransUnion: 1-800-888-4213, [www.transunion.com](http://www.transunion.com)**

**Experian: 1-888-397-3742, [www.experian.com](http://www.experian.com)**

**Equifax: 1-800-685-1111, [www.equifax.com](http://www.equifax.com)**

**INVESTIGACIÓN DE**

**ANTECEDENTES**

**CRIMINALES**

**Colorado Bureau of Investigation**

**[www.cbirecordscheck.com](http://www.cbirecordscheck.com)**

**[www.cocourts.com](http://www.cocourts.com)**

## **Seguros**

Ni el Estado de Colorado ni la Ciudad de Longmont requieren que un propietario pague compensación alguna a un arrendatario por el daño a la propiedad personal del arrendatario. Si el contrato de arrendamiento no contiene una cláusula requiriendo que el propietario compense al arrendatario sobre daños a la propiedad personal del arrendatario, el arrendatario si desea puede comprar seguros para arrendatarios. El seguro para arrendatarios es generalmente a un precio razonable y puede cubrir no solamente los daños a la propiedad personal, si no también por el robo y otros tipos de pérdida de la propiedad incluyendo la unidad arrendada.

## **Depósitos de Seguridad**

También llamado depósito contra daños, un depósito de seguridad es un pago adelantado de dinero por parte del arrendatario al propietario para asegurarse contra futuras violaciones, incluyendo la falta de pago del alquiler y el daño a la propiedad más allá de la deterioración y la destrucción ordinaria. La cantidad del depósito de seguridad debe estar por escrito en el contrato de arrendamiento. (Véa la página 26 de esta Guía para más información sobre depósitos de seguridad). (Véa C.R.S. §§38-12-101 a 104).

## **Subarrendamientos y Asignaciones**

Un contrato de arrendamiento puede permitir, ó prohibir específicamente, subarrendamientos y/o asignaciones. Subarrendamientos y asignaciones pueden suceder solamente con el permiso del propietario, lo cual se recomienda que sea siempre por escrito para la protección de ambas partes. Si un contrato no menciona sub-arrendamiento o asignación el arrendatario no puede retener sin ninguna razón o sin el consentimiento.

## **Subarrendamientos**

Un subarrendamiento es un contrato de arrendamiento secundario entre el arrendatario original y un nuevo arrendatario. Con un subarrendamiento, el arrendatario original permanece responsable ante el propietario si el arrendatario secundario no cumple con sus pagos del alquiler, causa algún daño a la propiedad ó infringe las provisiones del contrato de arrendamiento. El término de un subarrendamiento puede ser más corto que el término original del contrato de arrendamiento. Por ejemplo, un arrendatario con un término de un contrato de un año, de enero hasta finales de diciembre, puede subarrendar un apartamento de junio hasta fines de agosto mientras que él este fuera de la ciudad, pero luego regresa a completar el término de su contrato de septiembre hasta finales de diciembre. Bajo la ley de Colorado, el

propietario no puede rehusar sin ninguna razón el permiso de subarrendar a menos que el contrato prohíba el subarrendamiento.



**Ejemplo de un Subarrendamiento:** Teresa la arrendataria y Larry el Propietario entran en un contrato de arrendamiento por un año, pero tres meses dentro del período Teresa necesita mudarse porque consiguió un trabajo en California. La amiga de Teresa, Sarah Subleaser desearía arrendar el apartamento. El contrato de arrendamiento permite subarrendar y Larry esta de acuerdo en permitir que Teresa y Sarah entren en un subarrendamiento. Sarah no paga ninguna renta y Larry la expulsa. Tanto, Teresa como Sarah, son legalmente responsables por el alquiler no pagado porque el contrato de arrendamiento de Teresa con Larry permanece vigente, aunque ella tiene un contrato de arrendamiento secundario con Sarah.

## Asignaciones

Una asignación es un traslado legal a un tercer individuo de los derechos del arrendatario a la posesión de una propiedad arrendada por un tiempo específico. En una asignación, el tercer individuo asume toda la responsabilidad por los pagos del alquiler al propietario y el arrendatario original queda liberado de toda responsabilidad adicional bajo el contrato.



**Ejemplo de una Asignación:** Teresa la arrendataria y Larry el propietario entran en un contrato de arrendamiento por un año, pero tres meses después dentro del período Teresa necesita mudarse porque consiguió un trabajo en California. La amiga de Teresa, Angie Assignee le gustaría arrendar el apartamento. El contrato de arrendamiento permite la asignación y Larry esta de acuerdo en permitir la asignación. Teresa asigna su contrato de arrendamiento a Angie, el cual entonces se convierte en un contrato de arrendamiento entre Angie y Larry. Una vez que el contrato de arrendamiento es asignado, Teresa es libre de sus obligaciones (como el alquiler) y beneficios (como poder vivir en la propiedad arrendada). Cuando Larry quiere recaudar el alquiler no pagada, él puede demandar el pago solamente de Angie y no de Teresa.

## CLÁUSULAS QUE NO SE PUEDEN IMPONER

Los contratos de arrendamiento a veces contienen cláusulas las cuales son contrarias a la ley de Colorado y no se pueden hacer cumplir en una corte. Estas cláusulas deben ser identificadas y eliminadas antes de que el contrato de arrendamiento sea firmado. Si cualquier interesado tiene alguna pregunta con respecto al cumplimiento del término en un contrato de arrendamiento, busque asesoramiento legal. Algunos ejemplos de cláusulas no ejecutables son:

- Requerir que un arrendatario renuncie a su derecho a recibir su depósito de seguridad
- Requerir que el propietario renuncie a su responsabilidad sobre actos de negligencia total

- Requerir que un arrendatario quien ha sido llamado al servicio militar pague antes del fin de su contrato por el resto del alquiler debido por el término entero de su contrato de arrendamiento. (Vea Acto Civil Federal de Alivio para Soldados y Marineros (50 U.S.C. App. § 534).
- Requerir que un arrendatario renuncie al convenio de regocijo y quietud de la residencia
- Requerir que un arrendatario renuncie a la habitabilidad de la residencia. (Vea C.R.S. § 38-12-503).
- Permitir que el propietario quite forzosamente al arrendatario y a su propiedad personal sin pasar por el proceso de desalojamiento según es requerido por la ley de Colorado. (Vea C.R.S. §§ 13-40-101 a123).
- El arrendatario consiente el desalojo por no pagar el alquiler, ó por cualquiera otra razón sin dar una notificación de 3 días según es requerido por el estatuto de Colorado. (Vea C.R.S. §§ 13-40-01 a 123).

## **TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

### **Contrato de Arrendamiento a Plazo**

Si un contrato de arrendamiento es por un período de tiempo específico (*tal como, uno ó dos años*) ó tiene una fecha de conclusión, es conocido como un “*contrato de tiempo específico*”, también conocido como “*contrato de un término definitivo*”. Bajo un contrato de arrendamiento de término definitivo, el propietario está obligado a arrendar una propiedad especificada al arrendatario por un período de tiempo específico y por una cantidad especifica de alquiler y bajo todos los términos del contrato de arrendamiento. El arrendatario está obligado a pagar el alquiler y cumplir con todas las condiciones del contrato durante ese período de tiempo especificado. Cuando el contrato de arrendamiento se vence el arrendatario debe de renegociar un contrato nuevo, ó permanecer con un alquiler de mes a mes, pero solamente si el arrendatario expresa su consentimiento. **Ni el propietario ni tampoco el arrendatario necesitan dar notificación de la terminación al fin del contrato a menos que el contrato de arrendamiento requiera tal notificación.** (Para más información acerca de la terminación del contrato de arrendamiento por cualquiera de las dos partes antes del fin del contrato, *vea* la página 14 de este manual, Terminación de Contrato).

### **Contrato de Mes a Mes (Mensual)**

Un contrato de arrendamiento mensual es un acuerdo por un período de un mes el cual es renovado automáticamente cada mes hasta que este sea terminado apropiadamente por cualquiera de los dos interesados. Cuándo un propietario y un arrendatario no han ejecutado un contrato de arrendamiento por escrito y los pagos del alquiler se hacen mensualmente, entonces un contrato de mes a mes es implícito por ley. Un arrendamiento mensual es generalmente creado cuando un arrendatario se muda a la propiedad y paga el alquiler sin necesidad de firmar un contrato. También puede ser creado cuando un contrato de arrendamiento escrito ha vencido y no se ha renovado pero el arrendatario permanece en la propiedad con un remanente, con el consentimiento del propietario. En tal caso, si el contrato de arrendamiento por escrito contiene una cláusula declarando que todas las estipulaciones del contrato continúan siendo aplicables después de que el contrato por escrito expire y el arrendatario siga con un contrato de arrendamiento mensual, entonces los derechos y las responsabilidades de cada interesado, según fue definido por el contrato por escrito expirado continúan siendo vigentes.

Con un contrato de alquiler mensual, el propietario puede aumentar el alquiler, cambiar ó terminar el acuerdo al fin de cada mes, con la debida notificación por escrito al arrendatario. Del mismo modo el arrendatario, puede terminar el contrato al fin del mes con la debida notificación por escrito al dueño. **La notificación debida para ambas partes, tanto el propietario como el arrendatario, debe ser por**

escrito y recibida por el otro interesado por lo menos diez días antes del último día del mes de alquiler. (Vea C.R.S. § 13-40-107). Sin embargo, un contrato de alquiler de mes a mes puede especificar un período más largo para ser notificado, por ejemplo 30 días ó 60 días antes del término final del contrato. (Para información acerca de la terminación del contrato de arrendamiento por uno u otro de los interesados antes del fin del término, vea página 14 de este Manual, Terminación del Contrato.)



#### **Consejos a Seguir al Entrar en un Contrato de Arrendamiento:**

- **Lea el contrato de arrendamiento cuidadosamente y entienda todos los términos antes de firmarlo. Una vez que el propietario y el arrendatario, ambos han firmado el contrato de arrendamiento, ellos están obligados por el convenio. Muchas personas creen erróneamente que ellos tienen derecho a tres días para anular el contrato. NO HAY DERECHO A RETRACTARSE DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, UNA VEZ QUE EL DOCUMENTO HAYA SIDO FIRMADO POR LOS DOS INTERESADOS.**
- **Asegúrese que todos los arreglos, convenios, responsabilidades y obligaciones están por escrito y firmadas por los dos interesados. Ambos, el propietario como el arrendatario, deben de recibir una copia firmada del contrato, con las páginas enumeradas y cada página con las iniciales del arrendatario (ya que el contrato normalmente es preparado por el propietario).**
- **Asegúrese que el propietario y el arrendatario “revisan la unidad” a rentar y completan una lista al mudarse en o mudarse afuera (Vea la página 67 de este manual, Apéndice ‘C’) al mudarse en deben de anotar la condición del lugar que van a arrendar. Esta es una buena práctica para los dos, tanto los propietarios como los arrendatarios, de tomar fotografías o un video con la fecha de la propiedad al inicio del período de arrendamiento para registrar la condición de la propiedad. Esta documentación por los dos, el propietario y el arrendatario, pueden ayudar a evitar desacuerdos al regresar el depósito de seguridad al final del término del contrato.**

## **Contratos y Acuerdos Verbales**

Un contrato completo, adiciones ó cambios a un contrato de arrendamiento por escrito – puede ser creado por medio de un acuerdo verbal entre el propietario y el arrendatario. Los acuerdos verbales son legalmente aplicables, si se pueden demostrar. El problema es que cuando surge una disputa ó un desacuerdo sobre los términos de un contrato de arrendamiento verbal, el desacuerdo por sí mismo hace casi imposible saber que pensaban originalmente cuando los interesados se estaban dando un apretón de manos. El mejor curso de acción es siempre poner por escrito en un contrato de arrendamiento todos los cambios, adiciones y asegurarse que los dos interesados firmen y le pongan la fecha al documento.



**Ejemplo:** Tomás el arrendatario y Linda la arrendataria entran en un contrato de arrendamiento en el cual no se permite que Tomás tenga animales domésticos en su apartamento. Tomás le pregunta a Linda si él puede tener un gato y Linda accede. Tomás consigue un gato. Después de dos meses, Linda y Tomás tiene un desacuerdo sobre el lugar de estacionamiento. Linda está tan disgustada con Tomás, que ella decide desalojarlo. Linda trae una notificación de desalojo contra Tomás, afirmando que él ha infringido el contrato de arrendamiento al mantener un gato en su apartamento, algo que específicamente no se permite según los términos del contrato. Ante la corte, Tomás explica que Linda le dio permiso para tener un gato. Linda miente y declara ante la corte que ella no hizo tal acuerdo. Tomás no puede probar el acuerdo verbal así que la corte impone los términos escritos del contrato y Tomás es desalojado.

### **¿PUEDEN CAMBIARSE LAS ESTIPULACIONES DE UN CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO?**

Los términos de un contrato de arrendamiento, ó cualquiera otra estipulación, pueden cambiarse SOLAMENTE si los dos, el propietario y el arrendatario acceden al cambio. Para evitar desacuerdos más serios, ponga todos los cambios por escrito, firme y ambos el propietario y el arrendatario deben de ponerle la fecha al documento. En ausencia de un acuerdo subsiguiente al contrario entre el propietario y el arrendatario, todas las estipulaciones continúan siendo obligatorias para los dos, tanto el arrendatario como el propietario, por el período completo del término especificado en el contrato.

### **¿QUÉ SUCEDE AL CONTRATO SI LA PROPIEDAD ARRENDADA SE VENDE?**

Un propietario no puede terminar el contrato de arrendamiento prematuramente simplemente porque el propietario desea vender la propiedad, a menos que el contrato de arrendamiento expresamente le dé al dueño tal derecho. Si una propiedad de arrendamiento es vendida, el nuevo propietario/arrendatario debe de cumplir con el contrato de arrendamiento que existe en el momento de la venta de la propiedad. El nuevo propietario/arrendatario debe de cumplir con todos los términos del contrato, incluyendo la fecha de terminación y la cantidad de alquiler a menos que el nuevo propietario y el arrendatario estén de acuerdo en realizar cambios. El arrendatario siempre deberá continuar pagando el alquiler al propietario/propietario original hasta que este reciba una orden por escrito, firmada por el propietario/propietario original, ordenando al arrendatario mandar el alquiler a otra persona.

**Cuándo una propiedad es vendida antes del término de un contrato de arrendamiento, el propietario/propietario original tiene dos alternativas con respecto al depósito de seguridad del arrendatario:**

- 1) Transferir el depósito de seguridad al nuevo propietario y notificar al arrendatario por correo que esta transferencia ha sido hecha, o
- 2) Regresar el depósito de seguridad al arrendatario según los términos del contrato de arrendamiento, menos alguna deducción legítima.

### **¿QUE SUCEDE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SI UNA PROPIEDAD DE ALQUILER TIENE UNA EJECUCION HIPOTECARIA?**

Generalmente, cuando una casa es vendida por motivo de una hipotecaria, todos los arrendatarios que tienen un contrato de arrendamiento por escrito, incluyendo a esos que están subsidiados por un programa

del gobierno (es decir, los arrendatarios de la Sección 8), deben de permitírseles quedarse en la unidad por el término de su contrato de arrendamiento, A MENOS QUE el nuevo arrendador piense vivir en la unidad de alquiler. Si el nuevo arrendador piensa vivir en la unidad, o si no esta escrito en el contrato de arrendamiento, al arrendatario deben de darle una notificación escrita donde dice que tiene 90 días para desocupar la propiedad, A MENOS QUE

- 1) El arrendatario tenga un interés en la propiedad de alquiler que va a ir a juicio para una ejecución hipotecaria
- 2) El arrendatario es un miembro de la familia que va a tener un juicio hipotecario de la propiedad
- 3) El arrendatario no esta subsidiado por un programa del gobierno y paga un monto substancialmente menor de lo que se paga en el mercado por un alquiler

(Vea S. 896 Título VII, Protegiendo Arrendatarios en el Acto de una Ejecución Hipotecaria).

Los arrendatarios deben de continuar pagando el alquiler de su unidad al arrendatario original hasta que o por lo menos ellos reciban una notificación por escrito donde dice el alquiler debe de ser pagado al nuevo arrendador.

## PROTECCIÓN CONTRA LA DISCRIMINACIÓN

Bajo la ley local, estatal, y federal, la discriminación es prohibida en bases a la raza, color, credo, religión, nacionalidad de origen, linaje, sexo, incapacidad/defecto físico\*, situación de la familia ó matrimonial. Específicamente, el Acto Federal Justo de Vivienda Imparcial considera ilegal que un propietario discrimine en base a estas características al rehusar alquilar ó negociar términos diferentes, condiciones ó privilegios diferentes a la de los otros arrendatarios basados en estas características mencionadas anteriormente. (Vea 42 U.S.C. § 3604(b)).

Una excepción a las prohibiciones de antidiscriminación es permitida cuando se alquila un cuarto en un hogar de una simple familia ocupada por el propietario. También, organizaciones religiosas pueden dar preferencia a individuos de la misma religión y clubes privados pueden dar preferencia a sus propios miembros bajo circunstancias particulares. Ciertas propiedades ó lugares en desarrollo también pueden rehusar a familias con niños si esas propiedades cumplen con ciertos modelos específicos federales y estándares estatales calificándoles como “Albergue para Personas Mayores de Edad”.



### Ejemplos de Anuncios Ilegales

#### ¡Apartamento para la Renta!

1 Recámara. Vecindario calmado, homogéneo y Americano por completo. Parejas casadas o solas preferidas.

#### Casa para la Renta!

Casa de 2 pisos con 2 recámaras. Localizada centralmente cercana de los parques y las tiendas. No muy conveniente para ancianos ó incapacitados.



### Ejemplos de Anuncios Legales

#### ¡Apartamento para la Renta!

1 una recámara en una cuadra quieta.

#### ¡Casa para la Renta!

Casa de 2 pisos con 2 recámaras. Localizada centralmente cerca de los parques locales y las tiendas.

- ❖ La ley Federal usa la palabra **“defecto”** y la ley de Colorado usa la palabra “incapacidad” ambas palabras tienen el mismo significado para los propósitos de los Actos Federales y de Vivienda Justa e Imparcial de Colorado

Ambos, el Acto Federal y de Colorado Justo de Vivienda Imparcial tiene provisiones especiales que aplican a las personas con incapacidades. La discriminación contra personas con incapacidades/defectos es definida en los Actos como:

1. Rehusar el permitir a una persona con una incapacidad hacer modificaciones a un edificio ó local, donde los gastos son cubierto por esa persona, si esa modificación es necesaria para dar a la persona con una incapacidad “placer completo del lugar”, ó
2. Rehusar a hacer “acomodaciones razonables en “reglas, normas ó servicios” para dar a la personas con un incapacidad “igual oportunidad de usar y gozar del lugar.”



El Acto Federal también prohíbe el diseño y la construcción de edificios multifamiliares, ocupados por primera vez después de marzo 13 de 1991, sin las características requeridas, según enumeradas en el acto.

#### ***Ejemplos de discriminación pueden incluir:***

1. Negarle a un presunto arrendatario interesado la oportunidad de ver, comprar ó alquilar un apartamento ó una casa y aún hacerlo disponible a otros presuntos arrendatarios
2. Negarles a arrendatarios incapacitados ó de minoría privilegios ofrecidos a otros arrendatarios, tales como espacios para estacionarse, reparaciones y servicios necesarios, ó el uso de la piscina (alberca) del apartamento, el comedor ó el club
3. Publicando preferencias discriminatorias
4. Molestar ó amenazar a alguien en base a su clase protegida
5. No permitir que una persona quien usa una silla de ruedas construir una rampa
6. No permitir a un perro lazarillo en un edificio de “no animales domesticados”
7. No permitir un estacionamiento reservado para una persona incapacitada porque la vivienda no concede espacios reservados.

Para más información ó si usted cree que usted ha sido o es victima de discriminación, póngase en contacto con la Oficina de Recursos de la Comunidad y Vecindarios de Longmont (Community and Neighborhood Resources) al 303-651-8444 ó contacte la Comisión de Derechos Cívicos de Colorado (Colorado Civil Rights Commission) al 303-894-2997 ó visite [www.dora.state.co.us/civil-rights.htm](http://www.dora.state.co.us/civil-rights.htm).



**Ejemplo: El propietario Luís sabe que un parche de hielo resbaloso se formó afuera en la entrada de su edificio de apartamentos, haciéndose muy peligroso para los arrendatarios que entran y salen del edificio. Él tiene el deber de asegurarse que el área afuera este libre de hielo, y él puede ser responsable si uno de los arrendatarios se resbala en el hielo y se lastima.**

## **EL PERÍODO DE ALQUILER Ó “TIEMPO DE TENENCIA LEGAL”**

La tenencia es el tiempo que se ha acordado en el contrato durante el cual el arrendatario tiene derecho a vivir y usar la propiedad del propietario. La tenencia está gobernada por los términos del contrato de arrendamiento las leyes aplicables de Colorado y las ordenanzas municipales que crean derechos y responsabilidades legales para los dos, el propietario y el arrendatario.

## **DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO**

### **Responsabilidad de Reparar y Mantener la Propiedad de Alquiler**

Bajo la Ley de Colorado, un propietario tiene la responsabilidad de reparar la propiedad arrendada durante el término del contrato de arrendamiento bajo las siguientes circunstancias:

- El contrato tiene un acuerdo específico el cual especifica que el propietario es responsable por la reparación ó el mantenimiento de la propiedad
- Un alquiler residencial es habitable ó no apto para los usos razonables intentados por los interesados. (Vea C.R.S. §§ 38-12-501 a 511).
- Un alquiler residencial que esta en una condición peligrosa ó perjudicial para el arrendante, su salud y seguridad. (Vea C.R.S. §§ 38-12-501 a 511).
- Hay un acuerdo específico entre el propietario y el arrendatario en el cual el propietario hará reparaciones específicas
- Hay una situación peligrosa causada por el equipo que quema gas. (Vea C.R.S. § 38-12-104).
- Reparaciones son necesarias en áreas comunes de propiedades múltiples, lugares como el estacionamiento, aceras, escaleras y los pasillos para mantenerlos seguro. Un propietario debe ejecutar el cuidado razonable para protección contra peligros de los cuales se sabe. (Vea C.R.S. § 13-21-115).
- Es requerido que las reparaciones y el mantenimiento se conformen con el Código de Mantenimiento de Propiedad de la Ciudad de Longmont). (Vea la sección siguiente de este *Manual*).

### **Acatamiento del Código de Mantenimiento de la Propiedad y las Ordenanzas de Zonificación de Longmont**

Toda propiedad de alquiler dentro de la Ciudad de Longmont debe de acatar el *Código de Mantenimiento de la Propiedad* de la Ciudad de Longmont, el cual incorpora como referencia el *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad* y establece un mínimo de normas de salud, seguridad y estándares de mantenimiento (Vea el *Código Municipal de Longmont, Título 1, Capítulo 16.20*). La Ciudad de Longmont no requiere licencia para arrendar una propiedad (en contraste, algunas ciudades, incluyendo Boulder, tienen requisitos de licencia para arrendar). La Ciudad, sin embargo, tiene un Programa de Inspección de Lugares para Arrendar e inspeccionará las propiedades cuando recibe quejas. Los estándares mínimos necesarios para una vivienda decente, sanitaria y segura incluye lo siguiente (Vea Página 34 de este *Manual* para más información):

- Por lo menos un tomacorriente conveniente de electricidad y una instalación fija eléctrica ó 2 tomacorrientes en cada habitación
- Facilidades de calefacción capaces de mantener 65°F en un punto a 3 pies arriba del suelo.
- Un escape de emergencia y ventana de rescate en cada dormitorio abajo del cuarto piso, con un mínimo de una apertura en la ventana de 5.7 pies cuadrados y una altura máxima del alféizar de 44 pulgadas para una construcción nueva y según es requerido por el UCBC para edificios en existencia. Nota: Para poder lograr 5.7 pies cuadrados requeridos, las dimensiones deben exceder 24 pulgadas de altura mínima y 20 pulgadas de anchura mínima.

- Un suministro adecuado de agua caliente, con todas las instalaciones fijas para el agua caliente conectadas apropiadamente.
- Un detector de humo que funciona.
- Todas las instalaciones fijas de la plomería deben de funcionar apropiadamente y deben de estar conectadas a la alcantarilla sanitaria.
- Ventanas para luz natural y ventilación en todas las habitaciones. La dimensión en pies cuadrados debe ser como mínimo de 8% de la dimensión del cuarto en pies cuadrados.



**Ejemplo:** Los arrendatarios Tad y Tammy, sus 5 hijos, la mamá de Tammy y el hermano Tad todos viven en una propiedad de alquiler. Esto es permitido porque ellos son una “familia,” según es definido por el Código Municipal de Longmont (*Longmont Municipal Code*).  
**Nota:** todos ellos deben de ser incluidos en el contrato de arrendamiento ó tener el permiso del dueño, preferiblemente por escrito.

### Las Ordenanzas de Zonificación

Además de los estándares mínimos de habitabilidad del *Código de Mantenimiento de la Propiedad de Longmont*, las ordenanzas de zonificación de la Ciudad contenidas en el *Código de Desarrollo de Terrenos* tienen provisiones que afectan a los propietarios y a los arrendatarios. (Vea el *Código Municipal de Longmont (Longmont Municipal Code)*, Título 15, Capítulo 15.03). Específicamente:

- Las unidades de apartamentos deben de estar localizadas dentro de los distritos permisibles de zonificación
- La cantidad apropiada de estacionamiento en la calle debe ser prevista para cada unidad, a menos que al edificio se le permita legalmente no concordar con ese requisito.

### Límites de Ocupación

En Longmont, el número de personas permitidas en vivir en una unidad simple de arrendamiento (casa ó apartamento) es determinado por la definición de “familia” del Código Municipal de Longmont. Solamente se permite que una familia viva en una unidad simple de arrendamiento “Familia” se defina como:

- Dos ó más personas relacionadas por sangre, matrimonio, adopción ó tutela legal, incluyendo niños adoptivos; ó
- Dos personas no relacionadas y sus niños menores viviendo juntos en una unidad residencial; ó
- Un grupo de no más de cinco personas no relacionadas por sangre, matrimonio, adopción ó tutela legal (incluyendo niños adoptivos) viviendo juntos.

Las listas mencionadas anteriormente no incluyen todos los estándares mínimos de salud, seguridad, mantenimiento y las ordenanzas de zonificación para unidades de alquiler. Ellos son ofrecidos aquí como ejemplos y como una guía general para propietarios y arrendatarios. Para más información, vea el *Código Municipal de Longmont (Longmont Municipal Code)*, Títulos 15 y 16, ó póngase en contacto con el Departamento de Ejecución del Código por medio de la Oficina de Recursos de la Comunidad y Vecindarios (Office of Community and Neighborhood Resources) al 303-651-8444. El *Código Municipal de Longmont* está disponible electrónicamente en la siguiente dirección: <http://ci.longmont.co.us>. Si una unidad de alquiler está fuera de Longmont, usted necesitará ponerse en

contacto con la ciudad donde su unidad de alquiler está localizada, ya que cada jurisdicción municipal determina sus propios estándares mínimos.

## **DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO**

### **Pago de Alquiler y Servicios Públicos a Tiempo**

Un arrendatario tiene la responsabilidad de pagar el alquiler y otras cuentas a tiempo, según fue acordado en el contrato de arrendamiento. El pago retrasado del alquiler, aún si es tarde por un día, es causa para expulsión. Lleve un registro con notas y siempre obtenga los recibos de su propietario sobre cualquier dinero que haya pagado, ya sea por el alquiler, depósitos, reparaciones, ó por cualquiera otra cosa. Nunca pague en efectivo mientras que pueda pagar con un cheque ó giro postal personal. Si usted tiene que pagar en efectivo, siempre pida un recibo como comprobante.

Si usted se da cuenta que no podrá pagar su alquiler ó cuentas de servicios públicos a tiempo, inmediatamente póngase en contacto con su propietario y /ó la compañía de servicios públicos y explique su situación. Comuníquese y trate de hacer arreglos sobre los pagos aceptables para todos. Sin embargo, nunca realice un compromiso financiero si usted sabe que va a tener problemas cumpliendo con su obligación. Tan pronto como usted haga un arreglo de pago, mantenga su palabra. Los problemas pueden acumularse cuando un arrendatario no se comunica prontamente con el propietario ó la compañía de servicios públicos, permitiendo que los recibos de alquiler y servicios se acumulen además de las multas e interés haciendo casi imposible que el arrendatario se ponga al corriente con sus responsabilidades financieras.

### **Cumpla con los Términos del Contrato de Arrendamiento**

Al firmar un contrato de arrendamiento usted ha entrado en un contrato obligatorio y si usted no cumple con los términos del contrato usted puede ser expulsado. Si usted tiene un cambio de circunstancias, discuta una posible modificación del contrato de arrendamiento antes que usted incumpla con el contrato y se arriesgue a que el propietario se enoje y lo desaloje.



**Ejemplo: El Arrendatario Ted entro en un contrato de arrendamiento donde específica que huéspedes no están permitidos en permanecer durante más de 21 días sin el consentimiento por escrito del propietario. El hermano de Ted, Hugo, se mudo a la ciudad y ellos acuerdan que Hugo vivirá con Ted. Ted le pide permiso a Lynn la propietaria para tener a Hugo viviendo en el apartamento. La propietaria esta de acuerdo y ellos redactan un documento donde dice que los dos están de acuerdo a que Hugo viva en el apartamento, este documento es firmado, fechado y adjuntado al contrato original de arrendamiento como prueba de dicho acuerdo.**

## **Reparaciones y Mantenimiento**

Cuándo mantenimiento y reparaciones son necesarias, el arrendatario debe revisar el contrato de arrendamiento para confirmar ya sea si el propietario o el arrendatario son responsables de hacer esas las reparaciones o el mantenimiento.

Si no hay un acuerdo en el contrato de arrendamiento para el mantenimiento y las reparaciones, el propietario no tiene la obligación legal de reparar o dar mantenimiento (vea la página 10 de este manual: Los Derechos y las responsabilidades del propietario), entonces se presume que el mantenimiento y las reparaciones son la responsabilidad del arrendatario.

Si bajo el contrato de arrendamiento, un acuerdo obligatorio, o algún otro deber legal, el propietario es responsable por el mantenimiento y las reparaciones, entonces si una reparación necesita ser hecha, el arrendatario debe comunicarse primero con el propietario. Si el propietario no actúa inmediatamente, el arrendatario puede:

1. Presente una lista escrita de las reparaciones necesitadas al propietario, solicitando que estas sean realizadas en una fecha específica
2. Ofrezca acomodar el horario del propietario al estar Usted presente en la casa cuando la persona que hará las reparaciones llegue
3. Mantenga una copia de cualquier nota o carta del propietario
4. Confirme los acuerdos verbales con el propietario por medio de una carta confirmando el acuerdo
5. Permita al propietario una cantidad de tiempo razonable para hacer las reparaciones
6. Envíe al propietario un recordatorio por escrito si las reparaciones no han sido realizadas en un tiempo razonable

## **Obligación del Propietario de mantener el local Habitable**

### **C. R. S. §§ 38-12-501 por 511**

Bajo la nueva ley de Colorado que aplica a todos los acuerdos residenciales ya sean nuevos o que han siendo renovados a partir del 1 de septiembre del 2008, un arrendatario en virtud de alquilar una propiedad, autoriza que el local está en condiciones habitables y para el uso razonablemente destinado por ambos tanto el propietario como el arrendatario. Un arrendatario puede retener el alquiler de un propietario si y sólo tres condiciones son encontradas:

1. El arrendatario encuentra que la unidad alquilada no es apta para los usos razonablemente destinados por el propietario y el arrendatario
2. La unidad arrendada tiene una condición que es peligrosa o perjudicial para la vida, seguridad y salud del arrendatario
3. El propietario ha recibido notificación escrita de la condición de la unidad y ha fallado en corregir los problemas

Una unidad habitable de arrendamiento debe de cumplir con los siguientes estándares:

1. Impermeabilización del techo
2. Las ventanas y las puertas deben de estar intactas
3. Las instalaciones fijas de la plomería y el gas tienen que estar en buena condición
4. El agua de temperatura ambiental y la caliente deben de estar disponibles todo el tiempo, conectadas a las instalaciones fijas apropiadas
5. La calefacción y las instalaciones fijas tienen que estar en buena condición
6. El encendido eléctrico tienen que estar en buena condición

7. Las áreas comunes tienen que mantenerse razonablemente limpias y libres de infestaciones de bichos
8. Apropiado y razonable exterminio de infestación de bichos en una unidad residencial
9. Un número adecuado de contenedores y trituradores de basura tienen que estar en buena condición
10. Los pisos, las escaleras y las barandas tienen que estar en buena condición
11. Las cerraduras exteriores de las puertas, cerraduras en el interior, dispositivos de seguridad en las ventanas diseñadas para abrir tienen que estar en buena condición

Si un propietario falla en mantener un local habitable después de haber recibido la apropiada notificación de parte del arrendatario o de la agencia de aplicación del código, el arrendatario pueda hacer esas reparaciones en una manera competente, y enviar la factura de la cuenta de las reparaciones al propietario. El propietario también puede deducir el costo de las reparaciones de los pagos del alquiler del arrendatario, hasta \$400 en un mes o \$1.000 en un período de 12 meses.

**NOTA:** C. R. s. §§ 38-12-501 por 511 contiene excepciones y requisitos para retener el alquiler y describen el proceso específico que un arrendatario debe de seguir. Usted no puede simplemente retener el alquiler, debe primero seguir estrictamente los procedimientos reglamentarios. Si, como arrendatario, usted está pensando en buscar una solución bajo los requisitos de este estatuto, usted puede llamar a Recursos para la Comunidad y el Vecindario de Longmont al (303-651-8444) para discutir su situación o buscar el consejo de un abogado.

## **TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **¿COMO ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINADO?**

Un arrendatario puede terminar (finalizar) voluntariamente un contrato de arrendamiento dándole al propietario la notificación apropiada, como es requerido por el contrato de arrendamiento o por la ley. Cuando un contrato de arrendamiento termina antes del fin del término del contrato, el arrendatario puede ser responsable del alquiler por el término entero del arrendamiento (véase en la página 15 de este Manual Mudarse Temprano). Un propietario sólo puede quitar a un arrendatario antes del fin del término del contrato de arrendamiento por medio de un desalojo, esto significa que el propietario debe de seguir los procedimientos legales y formales del desalojo en el tribunal (véase en la página 14 de este manual, Terminación Involuntaria). Un contrato de arrendamiento también puede ser terminado si el propietario y el arrendatario entran en un acuerdo escrito (firmado y fechado por ambas partes) para terminar el contrato de arrendamiento temprano.

### **TERMINACION VOLUNTARIA**

#### **Terminación de un Contrato de Arrendamiento de un Término**

Un contrato de arrendamiento por un término o contrato por un término definido, es por un periodo determinado de tiempo con una fecha definida de terminación. El contrato de arrendamiento expira a fines del término del arrendamiento y el arrendatario debe de dejar la unidad alquilada en esa fecha. Ni el propietario ni el arrendatario necesitan avisar por medio de una notificación la terminación del contrato, a menos que el contrato de arrendamiento requiera tal notificación. Una práctica común es de incluir una cláusula en el contrato de arrendamiento escrito donde se especifica que se requiere una notificación de 30 días antes de la fecha de terminación si el arrendatario piensa en desocupar la unidad alquilada, y si

ninguna notificación es dada, el arrendamiento pasa a ser automáticamente un contrato de arrendamiento mensual.

### **Terminación de un Contrato de Arrendamiento Mensual**

Un contrato de arrendamiento mensual es un acuerdo de alquiler por un período de un mes que es renovado automáticamente cada mes hasta que sea terminado formalmente por cualquiera de las partes. La notificación apropiada para terminar un contrato de arrendamiento mensual se realiza al proveer aviso por escrito del intento de terminar el arrendamiento por lo menos diez días antes del último día del mes de alquiler. Este periodo de diez días de notificación puede cambiar a un tiempo más largo si las dos partes tienen un contrato de arrendamiento escrito – y este tiene 30 días de notificación como una modificación común.



**ABUSO DOMESTICO: Bajo la ley de Colorado, una víctima de abuso doméstico puede terminar un contrato de arrendamiento sin ninguna multa si le proporciona al propietario evidencia del abuso doméstico (asalto físico, abuso o acoso verbal) o la amenaza de abuso doméstico, por medio de un informe de la policía o una orden de protección ordenada por un tribunal. Las víctimas pueden desocupar la unidad arrendada y sólo pueden ser responsables por el mes de alquiler a partir del mes de su salida, el cual debe ser pagado al propietario en un plazo de 90 días después de que la víctima dejó la unidad arrendada. Este Estatuto también prohíbe al propietario terminar un acuerdo de arrendamiento o imponer multas a víctimas de abuso doméstico que hayan llamado a la policía. Como es definido por el estatuto, la relación entre el perpetrador y la víctima no debe ser íntima; un compañero de apartamento puede ser la víctima de abuso doméstico por otro compañero de apartamento. (Vea C. R. S. § 38-12-402.)**

### **Mudarse Temprano**

Cuándo los arrendatarios se mudan antes del fin del término del contrato de arrendamiento, ellos pueden ser responsables por el alquiler hasta que la propiedad sea alquilada otra vez o hasta que el contrato de arrendamiento haya expirado a menos que ellos tengan otro acuerdo con el propietario. Sin embargo, un propietario tiene que realizar un esfuerzo razonable para alquilar la propiedad otra vez y no esperar en recibir el alquiler del arrendatario anterior. El arrendatario también puede ser responsable de los costos razonables que incurren el propietario al tratar de alquilar la propiedad otra vez, tales como la publicidad, y también muchos contratos de arrendamientos incluyen una cláusula para este efecto. Si el propietario tiene que aceptar una cantidad más baja por el alquiler para poder alquilar la propiedad, el arrendatario puede ser responsable por la diferencia entre el nuevo y el viejo alquiler. Un contrato del arrendamiento también puede especificar que el arrendatario, antes que el propietario, es responsable de encontrar a un nuevo arrendatario.

Bajo la ley de Colorado, una unidad residencial de alquiler debe estar en condiciones habitables. Si los propietarios fallan en hacer reparaciones oportunas para mantener la habitabilidad de la unidad, el arrendatario puede ser absuelto del arrendamiento sin obligación adicional. Para las condiciones que definen la habitabilidad, véase en la página 13 de este manual. La ley establece un procedimiento específico para ser absuelto de un contrato de arrendamiento. Si usted está considerando tal acción, usted

puede hablar con alguien de la oficina de Recursos de la Comunidad y el Vecindario acerca de su situación (303-651-8444) o buscar asesoramiento jurídico. (Vea C. R. S. §§ 38-12-501 por 511).

Cuándo un arrendatario experimenta situaciones que implican acoso sexual, ruido excesivo hecho por otros arrendatarios cercanos (sólo si ellos están alquilando del mismo propietario), o si el propietario entra a la unidad alquila sin proveer la debida notificación al arrendatario, el arrendatario puede tener motivo para un desalojo constructivo. El arrendatario debe de proporcionar al propietario un reclamo por escrito que describe el problema particular, e incluir una notificación escrita de la intención del arrendatario de mudarse si el asunto no es resuelto. Documentación sólida es importante por si el propietario intenta en el futuro de cobrar por el alquiler no pagado. Si un arrendatario tiene en cuenta un reclamo constructivo de desalojo contra el propietario este no puede continuar viviendo en la unidad de alquiler. En este caso el consejo de un abogado puede ser necesario especialmente en situaciones constructivas de desalojo, como estos son asuntos complicados bajo la ley de Colorado.



**Si Usted está considerando mudarse de la unidad que está alquilando antes de la fecha de vencimiento del término del contrato de arrendamiento, usted debe de revisar su contrato de arrendamiento para la autorización de subarrendar y/o asignar su arrendamiento, o una cláusula que le permita a usted desocupar porque su negocio se ha cambiado a otra ubicación. Bajo los Soldados Federales y el Acto de los Marineros Civiles (50 U. S. C. App. § 534), los individuos que sirven nuestro país en el ejército pueden terminar un arrendamiento de alquiler sin ninguna multa.**

## **TERMINACION INVOLUNTARIA (DESALOJO).**

La única manera que un propietario puede terminar un contrato de arrendamiento y desalojar a un arrendatario de cualquier tipo de propiedad de alquiler es de iniciar una acción legal de Detención y Allanamiento Forzoso (FED- siglas en ingles) para obtener una orden del tribunal judicial para que el arrendatario desocupe la propiedad. Nunca es legal que el propietario desaloje a un arrendatario sin una orden de los tribunales. La acción de desalojo esta contemplada por la ley de Colorado bajo los estatutos C. R. S. §13-40-101 et seq.

## **Razones para un Desalojo**

Un propietario puede iniciar una acción de desalojo para desalojar al arrendatario por las siguientes razones:

- El arrendatario ha fallado en pagar el alquiler, **o**
- El arrendatario ha infringido el término del contrato de arrendamiento, **o**
- El arrendatario ha cometido infracciones substancial mientras esta en posesión de la unidad de alquiler, los cuales pueden incluir, por ejemplo, un crimen grave violento relacionado con drogas o sobre la propiedad de alquiler o un acto cerca de la propiedad de alquiler que puede poner en peligro substancialmente a una persona o la propiedad alquilada (ve C. R. S. § 13-40-107.5), **o**
- El arrendatario se reusa a dejar la propiedad alquilada después que el contrato de arrendamiento ha finalizado, esto incluye un alquiler mensual de un arrendatario que permanece después de que el propietario le ha dado el aviso necesario de que el contrato de arrendamiento no será renovado a finales del mes.

## Desalojos Ilegales

Un propietario no puede utilizar ninguna forma personal de desalojo, incluyendo dejar al arrendatario afuera de la propiedad de alquiler. Cualquier cláusula en el contrato de arrendamiento dándole al propietario el derecho de desalojar personalmente a un arrendatario o las posesiones del arrendatario, o cambiar las cerraduras de la propiedad alquilada, por el contrario son no ejecutables de acuerdo con la ley de Colorado. Si a un arrendatario le cierra la entrada a la propiedad, el arrendatario no puede forzar su entrada para volver a la propiedad. Si un propietario no negocia el reingreso y/o la eliminación de las posesiones, el arrendatario debe buscar asesoramiento jurídica antes de intentar regresar a la propiedad por su propia cuenta. Contacto o intimidación física por parte del propietario o el arrendatario deben de ser reportados a la policía. Si el propietario acepta en negociar el reingreso o eliminación de las posesiones, el arrendatario o el propietario pueden solicitar un policía civil para asegurarse que ningún enfrentamiento ocurra. Un propietario que cierra la entrada a la propiedad a un arrendatario toma el riesgo que el arrendatario archive una demanda legal contra el propietario por daños. También, si un arrendatario esta al día con los pagos del alquiler pero la entrada a la propiedad ha sido cerrada, el arrendatario puede recobrar la posesión de la propiedad de alquiler por medio de una orden de los tribunales durante el proceso de desalojo, así como un propietario puede utilizar el proceso de desalojo para ganar la posesión de la propiedad alquilada otra vez. (Vea "Quedarse Afuera" en el manual de Procedimiento de la Policía de Longmont, la página 79 de este manual y página 14 de este manual, la Terminación de un Contrato de Arrendamiento).

## El Proceso de Desalojo

### 1. El arrendatario infringe el Contrato de Arrendamiento

*Vea arriba, Razones para un Desalojo*



#### **CONSEJOS PARA LOS PROPIETARIOS:**

**Si su arrendatario no ha pagado el alquiler o si ha infringido los términos del contrato de arrendamiento, usted debe de comunicarse primero con el arrendatario y explicarle la infracción, después puede discutir la manera para que el alquiler le sea pagado o la infracción sea corregida, antes de dar al arrendatario una notificación de 3 días. Si usted necesita ayuda con el proceso de arrendamiento o asesoría legal Usted puede comunicarse con la Oficina de Recursos de la Comunidad y el Vecindario de Longmont al 303-651-8444.**

### 2. "Demanda para Cumplir o Derecho de Posesión" o "Aviso de 3 días".

Antes que el propietario presente cualquier acción de desalojo en los tribunales, el propietario debe de darle al arrendatario una notificación formal de la intención del propietario de desalojar legalmente al arrendatario este debe de entregarle al arrendatario una "Demanda para Cumplir o Derecho de Posesión" el cual es conocido como "Aviso de 3 días". El Aviso de 3 días dice que el arrendatario debe de "curar" o resolver la infracción del contrato de arrendamiento o desocupar la propiedad dentro de tres días, esto no incluye la fecha en el cual el aviso fue servido, los fines de semana o feriados. El Aviso de 3 días debe ser por escrito pero no tiene que ser un documento legal formal. (Vea Apéndice D de este manual para un ejemplo de Aviso de 3 días).



### **CONSEJOS PARA LOS ARRENDATARIOS:**

**Si usted recibe un Aviso de 3 días del propietario, usted debe de comunicarse inmediatamente con el propietario, la Oficina de Recursos de la Comunidad y el Vecindario de Longmont o buscar asesoría legal para procurar resolver el problema. A menudo, usted puede aclarar los malentendidos o crear un plan de pago para evitar el desalojo.**

### **Los Avisos de 3 días deben de incluir lo siguiente:**

1. La dirección de la propiedad de alquiler
2. El nombre (nombres) del arrendatario (arrendatarios)
3. Fecha del Aviso de 3 días cuando este es servido al arrendatario.
4. La explicación por qué el propietario esta desalojando al arrendatario ("el motivo"). El motivo por el desalojo puede incluir, por ejemplo, la falta de pago del alquiler o la infracción del término del contrato de arrendamiento.
5. El monto del alquiler que debe el arrendatario, si el desalojo es por falta del pago del alquiler
6. Un aviso dándole al arrendatario tres días para "curar", resolver la infracción del contrato de arrendamiento pagando el alquiler pasado debido, curando (es decir, resolviendo) la infracción de arrendamiento o mudándose (**Nota:** un segundo aviso de 3 días por la misma infracción en el contrato de arrendamiento no necesita dar al arrendatario el derecho de curar o corregir la infracción).
7. La firma del propietario

### **La entrega de un “Aviso de 3 días” puede ser hecho de la siguiente manera:**

1. Servicio personal (dejando la notificación con un residente de la propiedad de alquiler mayor de 18 años de edad), o
2. Anunciar en un lugar visible donde el arrendatario tendrá que ver la notificación, por ejemplo, clavarlo en la puerta principal.

Tan pronto como sea posible después de entregar el Aviso, el propietario también debe de enviarle una copia de notificación a la dirección del arrendatario, preferiblemente certificada o registrada. Antes que el propietario pueda iniciar el proceso de desalojo en el tribunal, el Aviso de 3 días debe ser anunciado durante tres días, los cuales no incluyen el día de entrega. Sábados, Domingos y días feriados cuentan como parte de los tres días de notificación, pero si el tercer día es un Domingo, es mejor darle al inquilino tiempo hasta el Lunes para pagar la renta o corregir la infracción.

### **3. Si el Arrendatario Paga el Alquiler o Corrige la Infracción al Contrato de Arrendamiento dentro del Período de 3 días**

El propietario debe de aceptar el dinero o solución y no puede desalojar al arrendatario. Por supuesto, algunas infracciones al contrato de arrendamiento no pueden ser corregidas como la comisión de una infracción substancial definió como C. R. S. § 13-40-107,5 (vea la página 16 de este manual, Razones para un Desalojo). Si el arrendatario falla en pagar o no rinde posesión de la propiedad alquilada a finales de los tres días, el arrendatario entonces puede ser desalojado. **NOTA:** Incluso si un arrendatario se muda dentro de los tres días permitidos por la demanda, el arrendatario es todavía responsable por el alquiler

pasado aún no pagado y el alquiler por el término del contrato de arrendamiento y el propietario pueden llevar hasta el fin el proceso de desalojo y recibir en el juicio cualquier cantidad que el arrendatario le debe al propietario.

 **Ejemplo:** La arrendataria Tracy todavía no ha pagado el alquiler por dos meses. Louie el propietario puso un aviso de 3 días en la puerta de la casa de Tracy el Lunes y le envió por correo una copia a la dirección de su casa el Martes. El Aviso de 3 días dice que Tracy debe \$1,200.00 por el alquiler a Louie. El miércoles en el periodo de los 3 días, Tracy consigue los \$1,200.00 y le paga a Louie. La infracción al contrato, por no pagar la renta es corregida y Louie no puede desalojar legalmente a Tracy en este momento.

#### **4. El Desalojo o Detención y Allanamiento ("FED" siglas en ingles) Acción en el Tribunal.**

Si el arrendatario no paga el alquiler, corrige la infracción al contrato de arrendamiento, o se muda dentro de los tres días después de haber recibido el Aviso de Notificación de 3 días, el propietario puede iniciar el proceso de acción de desalojo, o detención y Allanamiento ("FED") en los tribunales. El propietario no necesita ser representado por un abogado para iniciar el proceso de desalojo.

Lo siguiente es un resumen general del proceso de desalojo. Un propietario que busca un desalojo debe de seguir apropiadamente todas las reglas y los procedimientos necesarios por el estatuto. Si las reglas y los procedimientos no son seguidos precisamente, el Tribunal no puede procesar la petición del propietario para una orden de restitución de la propiedad de alquiler ni para un juicio por el dinero debido hasta que el proceso haya sido completado apropiadamente.

 Los documentos requeridos e información importante pueden ser encontrados en los Tribunales de Justicia del Condado de Boulder. El Anexo de Longmont, 1035 Kimbark Street, Longmont, 80501, 720-564-2522; Centro de la Justicia de Condado de Boulder, 1777 6th Street, Boulder, 80306, 303-441-3750 y en la página de la Rama Judicial de Colorado, Centro de Ayuda.  
(<http://www.courts.state.co.us/chs/court/forms/selfhelpcenter.htm>)

#### **1. Complete el formulario de "Reclamo de Allanamiento, Detención y Citación " en los Tribunales de Justicia**

El propietario necesitará incluir una copia del contrato de arrendamiento y una copia del Aviso de la Notificación de 3 días entregado al arrendatario. El propietario es el "Demandante" y el arrendatario es el "Acusado".

## **2. Archivo del "Reclamo de Allanamiento, Detención, Citación " y el Pago de los Honorarios en los Tribunales de Justicia**

A partir de Enero del 2010, los honorarios para presentar un "Reclamo" son de \$87,00 (favor de preguntarle al Secretario del Tribunal por la cantidad a pagar ya que los montos pueden cambiar en cualquier momento sin ninguna notificación). Al archivar un Reclamo y una Citación, el Secretario del Tribunal preparará el caso para una "fecha del regreso", el cual es la fecha en que el propietario y el arrendatario deberán de regresar a los Tribunales para una audición sobre el desalojo o para solicitar un juicio por un jurado. El Secretario del Tribunal completará la Citación llenando la hora, la fecha, y la ubicación donde usted tendrá que regresar a los Tribunales. Espere que el tribunal determine la fecha de regreso entre 5 y 10 días después de la entrega (Vea C.R.S. § 13-40-111).

## **3. Como entregarle al Arrendatario el Reclamo de Allanamiento y Citación**

El arrendatario puede recibir esta notificación de la siguiente manera:

1. Entrega personal, o
2. Entrega por correo o poniendo la notificación en un lugar visible

### **La Entrega personal puede ser hecha de la siguiente manera:**

1. La Oficina del Alguacil (1777 Calle 6, Boulder, CO 80302), 303-444-3740, tiene que pagar \$48.68 para notificar en Longmont, o
2. Un compañía privada de entrega, o
3. Alguien mayor de 18 años que no tenga ningún interés en el caso.

*Asegúrese que la parte que indica la fecha de entrega de la Citación es completada por la persona que hizo la entrega.* Cada arrendatario (nombrado como el "acusado" en la acción de desalojo del Tribunal), debe ser notificado por lo menos cinco días antes de la audiencia del tribunal (los cuales no incluyen la fecha de entrega, los fines de semana ni los días feriados oficiales) antes de la audición en el tribunal.

### **Entrega por correo o poniendo la notificación en un lugar visible**

Poniendo el Reclamo de Allanamiento y Citación en un lugar visible en la propiedad alquilada por lo menos cinco días hábiles (los cuales no incluyen la fecha de entrega, los fines de semana ni los días feriados oficiales) antes de la audiencia del tribunal y entonces envíe una copia del Reclamo de Allanamiento y Citación al arrendatario a más tardar el día siguiente. Asegúrese que la fecha de entrega en la citación esta completa.

Si el arrendatario fue notificado por medio del correo o poniendo la notificación en un lugar visible, el propietario puede solicitar al tribunal un Mandato de Restitución, regresando el control de la propiedad de alquiler al propietario. En este caso, si el arrendatario debe el alquiler de meses pasados, causado algún daño a la propiedad, multas pagos tardíos del alquiler, u otras multas, el propietario debe de archivar una demanda por separado contra el arrendatario en la Corte de Pequeños Reclamos o el Juzgado de primera instancia para recibir un Juicio aplicable contra el arrendatario. A partir de Enero del 2010 por los reclamos menores a \$500,00, el pago por archivar un reclamo en la Corte de Pequeños Reclamos es de \$31.00, para reclamos por más de \$500,00 el pago por archivar un reclamo es de \$55.00 (cheque con el Secretario del Tribunal sobre el pago por archivar un reclamo, ya que estos cambian sin ninguna notificación).

Si la notificación fue entregada al arrendatario personalmente, el propietario puede solicitar al tribunal ambos un Mandato de Restitución y un Juicio por la cantidad debida por alquileres atrasados, daños, multas pagos tardíos del alquiler, costos de la Corte, u otras multas que el arrendatario debe.

**NOTA:** Cualquier reclamo por parte del arrendatario sobre la entrega y la notificación por parte del propietario fueron insuficientes es renunciado con la apariencia del arrendatario en el Tribunal en la fecha de la audición.

**NOTA:** La parte predominante cualquiera tanto el propietario o el arrendatario pueden recuperar honorarios razonables de los abogados, los costos del tribunal y los costos de entrega. Sin embargo, un propietario o un arrendatario residencial que prevalece en el tribunal no pueden recuperar honorarios razonables de los abogados a menos que el arrendamiento mismo contenga una cláusula que prevé que cualquier parte puede obtener honorarios de los abogados. C. R. s. § 13-40-123

#### **4. Complete y Archive una Respuesta en los Tribunales de Justicia.**

El arrendatario tiene el derecho de archivar una "Respuesta" al Reclamo del propietario, antes o en la fecha del regreso a los Tribunales. A partir de Enero del 2010, los honorarios para una Respuesta son \$82.00 (favor de preguntarle al Secretario del Tribunal por la cantidad a pagar ya que los montos pueden cambiar en cualquier momento sin ninguna notificación). El arrendatario también puede archivar una Contrademanda por daños realizados por el propietario, los honorarios por este trámite son de \$86.00. El juicio por el Desalojo, Detención y Allanamiento (FED) es un juicio por un juez, sin embargo, cualquiera de la partes tanto el demandante como el acusado cuando presentan la demanda pueden solicitar un juicio con un jurado pagando un monto de \$98.00 por los honorario del jurado.

#### **5. Aparecer en el Tribunal en la Fecha de Regreso**

Ambos el propietario y el arrendatario deben de aparecer en el Tribunal. Si el arrendatario no aparece y el propietario puede demostrar al Tribunal que el contrato de arrendamiento ha sido infringido, el Tribunal probablemente entrará una orden de desalojo aunque el arrendatario no esté presente. Recuerde que la única persona que le puede decir a usted si debe o no debe de aparecer en el tribunal es el juez. Nunca dependa de las certezas de la otra persona que sus derechos serán protegidos si usted no parece porque desafortunadamente no es cierto.

#### **6. Este Preparado**

Tanto el propietario como el arrendatario deben ir a los Tribunales en la fecha del regreso establecido para discutir o para negociar su caso. Ellos deben de traer todos los documentos recibidos (por ejemplo: el reclamo, la citación, el aviso de notificación de 3 días, la prueba de la fecha de entrega de la notificación, la respuesta, el contrato de arrendamiento, registro de los pagos del alquiler y cualquier otro tipo de documentos que apoyan las razones del propietario para solicitar el desalojo o apoyen la defensa del arrendatario deben de ser traídos a los Tribunales. Ambos tanto el propietario y el arrendatario deben de estar listos para explicarle al Tribunal de una manera breve y concisa por qué el desalojo debe (propietario) o debe no (arrendatario) proceder o ser ordenado.

#### **7. Negociar el Pago o Fecha de Salida, Solicite en el Tribunal la ayuda de un Mediador**

Mediadores están casi siempre presentes en las audiciones de FED, en el Juzgado de Primera Instancia del Condado de Boulder y en el Juzgado de Primera Instancia Adjunta en Longmont. Un mediador puede ayudar le al propietario y al arrendatario a hacer un acuerdo para un plan de pago o la fecha para mudarse fuera de la propiedad. El acuerdo realizado con el mediador puede ser ordenado como una Sentencia del Tribunal.

### **Lo siguiente puede ocurrir en el Tribunal:**

- El Tribunal implementa una "Sentencia de Posesión", también conocido como un "Mandato de Restitución", el cual es la Orden de desalojo dirigiendo al arrendatario a salir de la propiedad de alquiler dentro de las siguientes 48 horas después del Juicio. Si el arrendatario no sale dentro de estas 48 horas, el propietario puede contactar el Departamento del Alguacil del Condado para sacar forzosamente al arrendatario y sus posesiones de la propiedad de alquiler
- Si la entrega de los documentos se hizo personalmente, el propietario puede conseguir una sentencia en contra del arrendatario por el dinero que este le debe al propietario.
- El arrendatario y el propietario pueden negociar un acuerdo que le permite al arrendatario más de 48 horas para mudarse.
- Si el arrendatario esta de acuerdo en mudarse de la propiedad de alquiler, ambas partes pueden negociar la cantidad de dinero debida y un plan de pago.
- Si el propietario y el arrendatario llegan a un acuerdo permitiéndole al arrendatario quedarse en la unidad alquilada bajo condiciones estrictamente negociadas por ambas partes.
- Si el arrendatario ha archivado una Respuesta, una audiencia puede ser establecida para otra fecha y ambas partes tendrán que regresar al Tribunal.
- El Tribunal puede aplazar o prolongar la fecha de la audiencia para que el propietario pueda cumplir apropiadamente con los requisitos del procedimiento.

## TABLA DEL TIEMPO TIPICO PARA UN DESALOJO

DIA	EVENTO
-	No pago del alquiler
1	El propietario entrega al arrendatario el aviso de notificación de 3-días para pagar el alquiler o salirse
4	El arrendatario debe de pagar el alquiler debido o mudarse
5	Si el arrendatario no paga o se muda, el propietario puede registrar una acción de desalojo en el Tribunal del Condado y entregarle al arrendatario un Reclamo y la Citación
10-15	El arrendatario puede registrar una Respuesta. El arrendatario tiene al menos 5 días, pero no más de 10 días, para registrar su Respuesta. La Respuesta debe ser registrada en la fecha especificada por la Citación. La Fecha del Juicio es establecida por el Tribunal
10-15	Fecha de Regreso. Si el arrendatario no presenta una respuesta, el juicio será definido a favor del propietario
12-22	Si una Sentencia de Posesión es ordenada, el propietario puede pedirle al alguacil asistir al arrendatario para que desaloje la propiedad si no se ha salido después de las 48 horas de la orden. La fecha exacta dependerá de una cita entre el propietario y el alguacil
10-20	Si el arrendatario registra una Respuesta, el juicio deberá ser programado dentro de los 5 días de la Fecha de Regreso

Adaptado por Manual A. Ramos, *Derechos y Obligaciones:*  
**La Ley del Propietario-Arrendatario en**  
**Colorado 13 (Educación Legal Continua en Colorado, Inc. 2002).**

## **DESALOJO DE UN HOTEL, MOTEL, CASA DE HUESPEDES U OTRO REFUGIO TEMPORAL PARA HUESPEDES TRANSITORIOS**

El desalojo de huéspedes transitorios de estos lugares puede ser confuso para los abogados, policía, propietarios, lugares transitorios, e incluso jueces. Las respuestas con respecto al desalojo en estas áreas son basadas en la interpretación del Estatuto Ilegal, el Estatuto del Derecho de Retención del Propietario y las leyes relacionadas con el fraude. Por esta razón, esta sección solo hablara de varios asuntos legales relacionados y ofrecerá posible opciones, en lugar de proveer cualquier respuesta definitiva. Se recomienda buscar ayuda o consejo legal para respuestas más definitivas.

### **El Estatuto de Detención Ilegal (C.R.S § 13-40-104)**

Los estados Ilegales del Estatuto de Detención declara que el arrendatario está en Detención Ilegal de una unidad de alquiler "cuando un arrendatario o inquilino postergan [en una vivienda] según el acuerdo bajo el cual esta obligado y el aviso de tres días por escritura han sido entregado debidamente al arrendatario o arrendatario responsable, requiriendo la alternativa de pagar la renta o la posesión de la propiedad." El arrendatario es definido como "la persona que arrienda la propiedad de un propietario o de un arrendatario anterior, el cual se convierte en un subarrendador" y la vivienda es definida como "cualquier casa, construcción, edificio, estructura anexa a la tierra y también cualquier clase de habitación para humanos o vivienda habitada por un arrendatario". (Diccionario de la Ley de Barron, segunda Educación).

**El Estatuto de Detención Ilegal** indica un proceso específico que el propietario debe de seguir para desalojar un arrendatario de una propiedad. (Vea la página 16 de este manual, El Proceso de Desalojo). Mientras que el estatuto no indique específicamente que el propietario de un hotel, motel, posada, casa de huéspedes, refugio temporal de huéspedes transitorios debe de seguir el proceso reglamentario de desalojo, de acuerdo con la ley de Colorado, hay casos legales que apoyarían la necesidad para el desalojo legal cuando se esta quitando a un huésped transitorio de un alquiler.

### **Gravamen del Estatuto del Propietario (C.R.S. §§ 38-20-102(3)(a) (C))**

El Estatuto del Gravamen del Propietario declara que "Cualquier persona que alquila habitaciones o apartamentos amueblados o desamueblados, así como el espacio para un remolque en cualquier zona de remolques tendrá un gravamen sobre los bienes muebles del arrendatario, sobre o dentro de la propiedad alquilada. El valor del gravamen será por el alojamiento, hospedaje, alquiler, y por costos razonables incurridos al imponer un gravamen, no incluyendo los honorarios de los abogados". Un Gravamen de Retención del Propietario es definido por el Diccionario de la *Ley de Barron* como "el derecho del propietario de embargar los bienes de un inquilino como compensación de los alquileres no pagados." Bajo el estatuto, un propietario puede tomar la propiedad en una manera razonable y pacífica. La sección 1 del Estatuto define "Renta de Alojamiento Temporal" o Renta Temporal de Espacios para Remolques" como "alojamiento o espacio para remolques el cual es alquilado por una cantidad de dinero por un tiempo determinado que no exceda más de un mes, pero excluyendo arrendamientos mensuales que han estado en efecto por lo menos cuatro meses." El precedente legal indica que el Gravamen de Retención del Propietario es una solución de prejuicio, mientras el desalojo es una solución de post-juicio. Así, quizás sea asumido que un propietario no puede utilizar el procedimiento reglamentario para asegurar un gravamen contra la propiedad del arrendatario y también cerrar la puerta de la propiedad alquilada al arrendatario.

El propietario no puede imponer un gravamen contra aparatos pequeños para la cocina, utensilios para la cocina, camas, ropa de cama, ropa, registros de negocios o documentos personales. Los artículos cubiertos por el gravamen incluyen muebles de la casa, bienes, aparatos grandes, bienes muebles, propiedad personal del arrendatario y otros miembros de la familia. Esta área de la ley sobre gravámenes es dudosa y el propietario debe de proceder con extremo cuidado cuando ejerza el derecho sobre el gravamen. Primero, el reclamo de la propiedad de un arrendatario quizás puede llevar a un enfrentamiento

físico entre el propietario y el arrendatario. También, algunos tribunales han declarado la ley inconstitucional porque esta da al propietario los derechos no dados a otros acreedores y esto puede ser visto como privando a un arrendatario del proceso debido e igualdad de protección. Para asegurar que el propietario continúe de acuerdo con la ley y no se ponga a sí mismo en riesgo de tener un enfrentamiento físico o reclamos por daños por parte del arrendatario, el propietario debe de buscar asesoría legal. Los arrendatarios que han tenido propiedad embargada por un propietario también deben de buscar asesoría legal.

## **PROPIEDAD ABANDONADA**

Los bienes muebles son considerados abandonados si:

1. El arrendatario no ha contactado al propietario por lo menos 30 días, y
2. No hay nada que haga creer al propietario que el arrendatario no ha abandonado las posesiones.

Si un arrendatario ha dejado las posesiones, el propietario debe de hacer un esfuerzo razonable de contactar a este arrendatario. Si el propietario no puede contactar al arrendatario, el propietario puede vender o deshacerse de los bienes muebles. Por ley, el propietario debe de enviarle por correo y certificada a la última dirección del arrendatario una notificación escrita dándole por lo menos 15 días de tiempo antes de vender o deshacerse de la propiedad. Si el arrendatario no dejó una nueva dirección y la notificación fue devuelta, el propietario debe guardar la notificación, no abrirla y archivarla como prueba de que el notifico al arrendatario. Para reducir aún más la oportunidad de una obligación futura, el propietario puede obtener un Mandato de Restitución (Vea la página 16 de este, El Proceso de Desalojo). Si la propiedad abandonada es un automóvil, porque un automóvil es titulado, el procedimiento para quitarlo es diferente. Si esta es su situación, es conveniente buscar guía de la policía local o un abogado.